



Rosenheim, 16. Mai 2018

Marktanalyse der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und der LBS

Trotz Preisanstiegs hohe Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Rosenheim

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Rosenheim weiterhin groß. Das betonten Vertreter der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Auch in den kommenden Jahren ist ein hohes Neubauniveau in der Region erforderlich. Preisanstiege werden durch historisch günstige Zinsen abgemildert.

„Der Zuzug in den Freistaat hält an. Weil pro Haushalt immer weniger Menschen zusammenleben, steigt die Zahl der Haushalte in Bayern noch stärker als die Bevölkerungszahl. Dieser Effekt löst zusätzliche Wohnraumnachfrage aus. Selbst in Regionen, in denen die Bevölkerungszahl nicht steigt, ist deshalb Neubau erforderlich – auch weil Bestandsgebäude nicht immer die Ansprüche heutiger Interessenten erfüllen“, erklärte Heinz-Peter Hungbaur, stv. Vorstandsmitglied der LBS Bayern. Die Nachfrage richtet sich besonders auf Wohneigentum. Etwa zwei Drittel der Menschen halten ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung für die beste Geldanlage und die beste Altersvorsorge. Das hat eine Studie des Marktforschungsinstituts Kantar TNS unter anderem im Auftrag der Landesbausparkassen ergeben. Bei der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling sind derzeit über 11.000 Interessenten mit einem konkreten Immobiliengesuch registriert, erklärte Vorstandsvorsitzender Alfons Maierthaler.

Das Forschungsinstitut Empirica beziffert den bayernweiten Neubaubedarf allein für den Zeitraum von 2015 bis 2019 auf 68.000 Wohneinheiten pro Jahr. Zwar sind die Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren gestiegen. Doch hat sich ein erheblicher Nachholbedarf angestaut, weil der Neubau in der Vergangenheit zu gering war. Dieser liegt laut Empirica bayernweit bei rund 390.000 Wohneinheiten und muss zusätzlich zum künftigen Neubaubedarf befriedigt werden.

Auch in der Region Rosenheim hat es in den vergangenen Jahren eine Belebung des Neubaus gegeben. „Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich deutlich erhöht. Allerdings wird das Wohnraumangebot dennoch nicht überall der Nachfrage gerecht. Das gilt für die Zahl der verfügbaren Objekte, aber teilweise auch für den Standard von Bestandsgebäuden“, sagte Maierthaler. Das Institut der Deutschen Wirtschaft hat auf Basis der demografischen Entwicklung, des vorhandenen Leerstands und der Altersstruktur den Baubedarf für alle Städte und Landkreise in Deutschland berechnet. Bis 2020 sind demnach pro Jahr rund 500 Neubauten in der Stadt und etwa 1650 im Landkreis erforderlich. Es ist also weiterhin ein vergleichsweise hohes Neubauniveau in der Region nötig.

Höhere Preise für Eigenheime

Die angespannte Marktsituation hat sich auch auf die Preise ausgewirkt, wie die Daten der von Sparkassen und LBS in Bayern 2017 vermittelten Objekte zeigen. Durchschnittlich stiegen die Kaufpreise der von den Maklern der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelten Häuser und Wohnungen um 9,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Gruppe ist bei der Vermittlung von Wohnimmobilien in Bayern Marktführer und als einziges Maklerunternehmen flächendeckend im gesamten Freistaat tätig. Daraus ergibt sich ein umfassender Marktüberblick.

Demnach kosten neue Doppel- und Reihenhäuser im Raum Rosenheim zwischen 480.000 und 650.000 Euro sowie neue Eigentumswohnungen zwischen 3900 und 5200 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Doppel- und Reihenhäuser sind zwischen 380.000 und 570.000 Euro zu haben, gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2400 und 3600 Euro pro Quadratmeter. Im Fünfjahres-Vergleich haben sich die Preisspannen damit um 40 bis 60 Prozent erhöht.

Wohneigentum bleibt attraktiv

Trotz der Preisanstiege der vergangenen Jahre bleibt Wohneigentum für Selbstnutzer attraktiv, wie das Institut der deutschen Wirtschaft ermittelt hat. Die Wissenschaftler haben bundesweit die Kosten von Eigentümern mit denen von

Mietern verglichen. Demnach liegt der Kostenvorteil von Eigentümern in der Stadt Rosenheim bei 19,4 Prozent und im Landkreis bei 27,2 Prozent. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass Bauherren und Immobilienkäufer bei der Finanzierung von sehr niedrigen Zinsen profitieren, die die Preissteigerungen abmildern oder sogar überkompensieren, während Mieter diesen Vorteil nicht haben.

Sparkasse erreicht erneut hohes Niveau bei Wohnbaufinanzierung

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling gut entwickelt. „Im vergangenen Jahr haben unsere Makler 230 Objekte vermittelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 84 Millionen Euro erreicht“, erklärte Vorstandsmitglied Harald Kraus. Die Sparkasse hat zugleich Wohnbaukredite in Höhe von 290 Millionen Euro ausgereicht. „Damit wurde erneut ein gutes Ergebnis erreicht“, betonte Kraus.

Zinssicherung ist gefragt

Die Finanzierungskonditionen sind historisch günstig. „Allerdings haben wir seit dem Jahreswechsel einen Anstieg der langfristigen Zinsen festgestellt, der die Tendenz zu steigenden Zinsen auch bei Baufinanzierungen stärken dürfte. Deshalb lohnt es für Baufinanzierer gerade jetzt, sich gegen steigende Zinsen abzusichern. Das ideale Instrument für die Zinssicherung ist der Bausparvertrag“, erklärte Hungbaur. In Stadt und Landkreis Rosenheim lag das Neugeschäft in den ersten drei Monaten 2018 mit einer Bausparsumme von 40,5 Millionen Euro um 2,1 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Moderater Preisanstieg erwartet

Im bayerischen Durchschnitt rechnen die Experten von LBS und Sparkasse erneut mit leichten Preissteigerungen. Auch im Raum Rosenheim erwarten sie, dass sich die Preise für Wohnimmobilien moderat nach oben entwickeln werden.